

projekt

Uchwała nr ___/___/2019
Rady Gminy Michałowice
z dnia _____ 2019 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 560, 561 i 633 w obrębie
geodezyjnym Komorów-Wieś**

Na podstawie z art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się przedłożoną przez Wójta Gminy Michałowice analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 560, 561 i 633 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice oraz ustalenia dotyczące niezbędnego zakresu prac planistycznych.

§ 2.

1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 560, 561 i 633 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś, zwanego w dalszej części uchwały „planem”.
2. Ustala się, że zakres planu winien być zgodny z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Granice planu oznaczone zostały na mapie, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-A i obejmują obszar działek nr ewid. 560, 561 i 633 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś w ich granicach ewidencyjnych.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WÓJT GMINY MICHAŁOWICE

Małgorzata Pachecka
mgr Małgorzata Pachecka

KIEROWNICZKA CABERATU
Planowania Przestrzennego

arch. Jarosław Sobol

RADCA PRAWNY

Joanna Domańska

ANALIZA

DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE DLA DZIAŁEK NR EWID. 560, 561 I 633 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KOMORÓW-WIEŚ I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM ORAZ NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

W związku z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) stwierdza się, co następuje:

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ:

Analizowany obszar znajduje się w gminie Michałowice i obejmuje teren działek nr ewid. 560, 561 i 633 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś w ich granicach ewidencyjnych. Granice obszaru wyznaczają granice ewidencyjne tych działek. Obszar planu położony jest na skrzyżowaniu ulic Kasztanowej i Sanatoryjnej w Komorowie. Objęte planem działki stanowią własność prywatną.

II. STAN ISTNIEJĄCY TERENU:

Analizowany obszar znajduje się w sołectwie Komorów. Jest to teren jeszcze niezainwestowany i niezabudowany. Obszar planu położony jest w całości w strefie zurbanizowanej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Analizowany obszar nie graniczy z jakąkolwiek gminą sąsiednią.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU:

Od 25 sierpnia 2004 r. dla analizowanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część II obejmująca fragment wsi Komorów – uchwała nr XVI/108/2004 Rady Gminy Michałowice z dnia 26 lutego 2004 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego 10 sierpnia 2004 r. nr 200, poz. 5350). Wcześniej obowiązywał tu plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zatwierdzony uchwałą nr XXVIII/120/92 Rady Gminy Michałowice z 30 czerwca 1992 r. Zgodnie z obowiązującym obecnie planem miejscowym obszaru „Komorów” – część II omawiane działki przeznaczone są w całości pod szeroko pojęte usługi (d1.8U), w tym usługi handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży 1000 m². W obowiązującym studium działki również przeznaczone są pod usługi. Zmiana planu zostanie przeprowadzona w zgodzie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Przystąpienie do sporządzania planu miejscowego spowodowane jest m.in. dezaktualizacją ustaleń obowiązującego planu oraz chęcią doprowadzenia zredukowania do niezbędnego minimum powierzchni sprzedaży lub rezygnacji z lokalizowania w omawianym obszarze usług handlu. Stwierdzono więc konieczność rozpoczęcia procedur zmierzających do opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), który będzie stanowił zmianę obowiązującego planu miejscowego.

Zakres sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgodny z ustaleniami art. 15 powołanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że przewidywane funkcje i rozwiązania będą zgodne z polityką przestrzenną gminy i nie naruszą ustaleń zawartych w studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zatwierdzonym uchwałą nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.

Z rysunku obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice wynika, że obszar, którego dotyczy uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określony w całości jako teren lokalnego ośrodka handlowo-usługowego (U).

Dla wyodrębnionych obszarów w studium nie określa się szczegółowo przeznaczenia terenów, ale wskazuje podstawowe kierunki przeznaczenia oraz parametry zabudowy i zagospodarowania, wskazując również dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian przeznaczenia. Szczegółowe ustalenie funkcji wraz z ich parametrami zostanie sprecyzowane w opracowanym na podstawie niniejszej uchwały miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W studium, jako kryteria określenia preferowanych funkcji przyjęto:

- uwzględnienie dotychczasowego zainwestowania,
- uwzględnienie pożądaných społecznie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
- dotychczasowe przesądzenia (w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) o lokowaniu w obszarze gminy obiektów służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych (w skali powiatu, województwa, kraju, itp.),
- uwzględnienie naturalnych uwarunkowań środowiska przyrodniczego,
- uwzględnienie zainwestowania infrastrukturą techniczną i siecią dróg,
- uwzględnienie istniejących i rozwijających się powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym,
- uwzględnienie praw dysponowania terenami (w aspekcie możliwości nieodpłatnego przejęcia gruntów na cele komunalne).

W obszarze wyznaczonym do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują wyłącznie grunty rolne klasy RIVb. Dla tego terenu odpowiednie zgody dla terenów rolnych wydane zostały do planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice uchwalonych 30 czerwca 1992 r. i 26 lutego 2004 r. W obszarze planu nie występują grunty leśne.

VI. ANALIZA NIEZBĘDNEGO ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH DLA OBSZARU PLANU

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla działek nr ewid. 560, 561 i 633 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś będzie sporządzony z uwzględnieniem zakresu określonego w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) Odpowiednio do zakresu planu zostaną zastosowane standardy zgodne z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1587).
- 3) Odpowiednio do zakresu sporządzanego planu sporządzone zostaną prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
- 4) Do planu zagospodarowania zostanie wykorzystane opracowanie ekofizjograficzne sporządzone wraz projektem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zatwierdzonego uchwałą nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r., które zachowuje aktualność.
- 5) Przystąpienie do sporządzania planu wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowej kopii mapy zasadniczej dla terenu objętego planem. Do opracowania planistycznego zostanie wykorzystana kopia mapy zasadniczej wydana przez Składnicę Map i Dokumentów Geodezyjnych Starostwa Powiatowego w Pruszkowie.

Uzasadnienie do projektu uchwały:

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (cyt.): „w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Podstawą do przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego jest „Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz niezbędny zakres prac planistycznych”. Dokument ten zawiera pełne uzasadnienie do projektu niniejszej uchwały Rady Gminy.

Teren działek nr ewid. 560, 561 i 633 w obrębie geodezyjnym Komorów-Wieś wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część II obejmująca fragment wsi Komorów (uchwała nr XVI/108/2004 Rady Gminy Michałowice z dnia 26 lutego 2004 r.). Opracowywany projekt planu miejscowego stanowić będzie jego zmianę mającą na celu przede wszystkim zmniejszenie dopuszczalnej maksymalnej powierzchni sprzedaży dla obiektów handlowych lub zakaz ich lokalizowania na tym terenie.

Granice planu wyznaczono i opisano na załączniku nr 1 do uchwały. Rozwiązania przewidywane w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.

WÓJT GMINY MICHAŁOWICE

Małgorzata Pacheka
mgr Małgorzata Pacheka

KIEROWNIA BIURO
Planowania Przestrzennego

arch. Jarosław Sobó

